



URMÂND SĂ FIE PREZENTATĂ EXECUTIVULUI PÂNĂ ÎN OCTOMBRIE

## MDRAP: "Strategia Națională a Locuirii - inclusă în Programul de lucru al Guvernului pe 2016"

Urmând să fie prezentată Guvernului până în luna octombrie, Strategia Națională a Locuirii, elaborată de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), este prevăzută în cadrul Programului Național de Reformă, fiind realizată în strânsă coordonare cu măsurile incluse în Pachetul național anti-sărăcie și în Strategia privind incluziunea socială și reducerea sărăciei, după cum ne-au precizat, într-un interviu, reprezentanții ministerului de resort.

**Reporter:** Ce își propune ministerul pentru îmbunătățirea sectorului locuirii?

**MDRAP:** În vederea fundamentării deciziilor în domeniul locuirii, Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice a realizat proiectul „Coordonarea și selecția eficientă și transparentă a proiectelor de infrastructură finanțate din instrumente structurale și de la bugetul de stat pentru perioada 2014 - 2020”, care a avut un scop mai amplu, acela de a sprijini utilizarea eficientă a fondurilor publice printr-o coordonare mai bună cu

fondurile europene.

Având în vedere importanța domeniului locuirii, Guvernul României a stabilit ca prioritate strategică pentru anul 2016 elaborarea Strategiei Naționale a Locuirii, demers aflat în responsabilitatea Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice. Proiectul de Hotărâre de Guvern privind aprobarea Strategiei Naționale a Locuirii a fost inclus în Programul anual de lucru al Guvernului pentru anul 2016, având ca termen de prezentare în Guvern luna octombrie 2016.

Totodată, Strategia Națională a Locuirii este prevăzută în cadrul Programului Național de Reformă (PNR), document care constituie platforma-cadru pentru definirea reformelor structurale și a priorităților de dezvoltare care ghidează evoluția României până în anul 2020, în concordanță cu traiectoria de atingere a obiectivelor Strategiei Europa 2020.

Strategia Națională a Locuirii este un demers realizat în strânsă coordonare cu măsurile incluse în Pachetul național anti-sărăcie lansat de către Guvernul României în luna februarie și în Strategia privind incluziunea socială și reducerea sărăciei.

**Reporter:** Care sunt cele mai arzătoare probleme în ceea ce privește locuirea?

**MDRAP:** În urma analizelor realizate, Banca Mondială a formulat constatări - cheie privind principalele șase probleme identificate la

nivelul sectorului locuirii, după cum urmează:

- Calitatea slabă a fondului imobiliar existent - în principal din cauza suprapopulării locuințelor și administrării neadecvate a fondului de locuințe;

- Riscul seismic - tratând atât problematica riscului seismic extins la care este expusă țara noastră, cât și limitările programului în curs;

- Locuințele inadecvate pentru grupurile sărace și vulnerabile - având ca principale cauze asistența guvernamentală limitată, incertitudinea posesiei și amenințarea cu evacuarea, condițiile de trai din unele cartiere marginalizate, lipsa transparenței legate de criteriile de alocare a locuințelor sociale, discriminarea și excluziunea din cauza lipsei domiciliului și/sau a actelor de identitate, costurile ridicate la utilități, neplata datoriilor;

(continuare în pagina 20)

(urmărire din pagina 19)

- Ineficiența pieței de locuințe - ofertă omogenă și limitată, limitările cu care se confruntă dezvoltatorii privați, standardele de spațiu stricte, accesibilitatea limitată din punct de vedere al prețului, absența unei piețe active de închiriere a locuințelor;

- Limitările cadrului legal și instituțional existent;

- Direcționarea asistenței din sectorul locuințelor publice.

De asemenea, rapoartele întocmite de Banca Mondială prezintă locuințele din România ca fiind "printre cele mai aglomerate, degradate, scumpe și cu amplasare necorespunzătoare dintre țările Europei, și expun un mare număr de persoane la un risc seismic ridicat", țara noastră aflându-se pe unul dintre ultimele locuri cu privire la aproape toate măsurile aferente calității locuirii, cu cea mai mare pondere de familii cu costuri mari de locuire și cea mai mică valoare aferentă dimensiunii medii a locuinței dintre țările aflate în tranziție. Aceleași rapoarte arată că performanța relativ scăzută a țării

în domeniul locuirii este mai slabă decât ar fi de așteptat pentru nivelul său de venit pe cap de locuitor.

Astfel, Banca Mondială a propus un set de recomandări care să constituie pilonii cheie ai strategiei naționale în domeniul locuirii - recomandările structurate la nivelul a cinci arii prioritare: consolidarea seismică a clădirilor rezidențiale cu structură nesigură, prioritizarea îmbunătățirii locuințelor și cartierelor vechi, prioritizarea asistenței din sectorul locuirii acordată persoanelor sărace și vulnerabile, îmbunătățirea programului de locuințe sociale, facilitarea construirii de locuințe accesibile ca preț de către sectorul privat. Aceste recomandări au fost analizate și dezbătute în cadrul atelierelor de lucru privind locuirea, organizate de către Banca Mondială în luna iulie 2015.

**Reporter:** Care este scopul principal al Strategiei?

**MDRAP:** Scopul strategiei este identificarea măsurilor și crearea instrumentelor pentru asigurarea accesului la condiții de locuire

adecvate pentru toate categoriile de persoane, până în anul 2030, având următoarele obiective generale:

- ✓ Reforma legislativă și instituțională;
- ✓ Accelerarea măsurilor pentru refacerea rezistenței la cutremur a clădirilor rezidențiale nesigure din punct de vedere structural;
- ✓ Prioritizarea măsurilor privind îmbunătățirea locuințelor și cartierelor vechi;
- ✓ Direcționarea cu prioritate a asistenței în domeniul locuirii către categoriile sărace și vulnerabile;
- ✓ Creșterea fondului de locuințe publice.

Plecând de la principalele probleme identificate, pentru atingerea obiectivelor stabilite au fost propuse mai multe direcții de acțiune:

➤ Revizuirea și completarea cadrului legal și instituțional;

➤ Îmbunătățirea condițiilor de locuire pentru categoriile vulnerabile, cuprinzând propuneri pentru reducerea locuirii informale, îmbunătățirea locuințelor comunităților

vulnerabile și marginalizate din zonele urbane și rurale, creșterea asistenței din partea autorităților publice în situații de evacuare precum și îmbunătățirea condițiilor de locuire insalubră;

➤ Programe și mecanisme de finanțare, având ca principale propuneri măsuri ce vizează creșterea fondului de locuințe publice, reformarea programelor existente, continuarea măsurilor privind consolidarea seismică a clădirilor rezidențiale nesigure din punct de vedere structural, prioritizarea măsurilor privind îmbunătățirea locuințelor și cartierelor vechi, direcționarea cu prioritate a asistenței în domeniul locuirii către categoriile sărace și vulnerabile.

Documentul strategic a fost elaborat după consultarea preliminară a reprezentanților autorităților administrației publice centrale, ai

*Rapoartele întocmite de Banca Mondială prezintă locuințele din România ca fiind "printre cele mai aglomerate, degradate, scumpe și cu amplasare necorespunzătoare dintre țările Europei, și expun un mare număr de persoane la un risc seismic ridicat".*





*BM: "Programul de garantare «Prima casă» a permis familiilor cu venituri medii să aibă acces la un credit ipotecar accesibil pentru a achiziționa o locuință, dar a direcționat o mare parte din cifra de afaceri de pe piață spre unitățile mai vechi cu una sau două camere.*

structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale, ai mediului academic și ai organizațiilor neguvernamentale.

În implementarea Strategiei, avem în vedere mai multe principii:

- siguranța stabilității structurale;
- accesul egal și nediscriminatoriu la locuințe pentru comunitățile defavorizate sau marginalizate;
- accesibilitate din punct de vedere al prețului: Eurostat definește o "supraîncărcare" financiară a unei gospodării atunci când costurile totale aferente locuirii și utilităților depășesc 40% din venitul net;
- dezvoltarea urbană și accesul la servicii de utilități publice;
- valorificarea fondului construit existent;
- caracterul potrivit locuirii: locuințe corespunzătoare care pot fi utilizate de comunități cu nevoi speciale, precum persoanele vârstnice, persoanele cu dizabilități tipuri neconvenționale de familie, etc.;
- accesul la oportunități de locuri de muncă și mobilitatea forței de muncă;
- securitatea dreptului de posesie.

Astfel, Strategia Națională a Locuirii vizează abordarea integrată a problemelor multiple și complexe

ale domeniului locuirii, manifestate atât în mediul urban, cât și în cel rural, având ca arie de cuprindere atât locuințele, cât și problematicile asociate locuirii aflate în domeniul de responsabilitate al statului. Totodată, Strategia Națională a Locuirii stabilește măsuri strategice necesare pentru reforma legislativă și instituțională, precum și pentru reformarea mecanismelor de finanțare a domeniului locuirii, cu scopul asigurării unei locuiri adecvate și accesibile.

**Reporter:** Strategia presupune și modificarea programului "Prima Casă". Considerați că acest program mai este necesar? Cum ar trebui să arate, el dacă va fi adoptată strategia?

**MDRAP:** Conform analizei efectuate de Banca Mondială, programul de garantare „Prima casă” a permis familiilor cu venituri medii să aibă acces la un credit ipotecar accesibil pentru a achiziționa o locuință, dar a direcționat o mare parte din cifra de afaceri de pe piață spre unitățile mai vechi cu una sau două camere. Acest lucru a avut un efect de distorsionare asupra pieței de locuințe, deoarece creditele „Prima casă” sunt deschise tuturor grupurilor de venituri,

cea ce înseamnă că și unele gospodării cu venituri mai mari, care pot contracta finanțare la rata de pe piață, sunt influențate să aleagă unități mai mici, direcționând și dezvoltatorii în aceeași direcție. Totodată, rapoartele Băncii Mondiale menționează că, în forma sa actuală, programul direcționează bugetele publice alocate către gospodării care nu sunt sărace, unele dintre acestea fiind chiar bogate. Trei pătrimi din toate creditele „Prima casă” de până acum, din întreaga țară, au fost utilizate pentru cumpărarea apartamentelor din clădiri vechi.

În urma recomandărilor formulate de Banca Mondială, în forma propusă, Strategia Națională a Locuirii vizează revizuirea și reformarea programului de garantare Prima Casă, care deși este oarecum eficient în ce privește auto-eliminarea cumpărătorilor cu venituri foarte mari, plafonul de garantare de 60.000-70.000 de euro nu este destul de eficient în filtrarea și orientarea către persoanele care au cu adevărat nevoie de acest tip de asistență din partea guvernului. Un criteriu de eligibilitate bazat pe venit ar putea fi mai adecvat în această privință. Astfel, eligibilita-

tea pentru obținerea garanției din cadrul programului "Prima Casă" ar putea să se bazeze pur și simplu pe criteriul de venit, avându-se în vedere ca accesul la program să fie limitat la persoanele care câștigă mai puțin decât venitul mediu național.

Astfel, printr-o direcționare a fondurilor publice către gospodăriile care altfel nu ar putea contracta un credit ipotecar, efectele de distorsionare ar putea fi reduse, deoarece veniturile beneficiarilor ar corespunde prețurilor locuințelor mai mici, iar cheltuielile publice ar fi direcționate corespunzător către gospodăriile cu venituri mai mici.

**Reporter:** Mulțumesc!